



Quand peut-on appliquer la «clause diplomatique»?

Je suis propriétaire d'un appartement que je vais louer à un expatrié, travaillant dans une multinationale. Mon futur locataire souhaiterait pouvoir bénéficier de la «clause diplomatique». De quoi s'agit-il?

Jean-Claude O., Genève.

Cette clause, dite «diplomatique», permet la restitution anticipée des locaux par le locataire. Elle est prévue dans les Conditions générales et Règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (ci-après, «conditions générales»), éditées par CGI Conseils (art. 56 de l'édition 2010). Ces conditions générales font partie intégrante du contrat de bail à loyer lorsque cela est prévu par les conditions particulières.

En principe, le contrat de bail peut être résilié, par le locataire comme pour le bailleur, pour son échéance, en respectant les délais légaux et contractuels.

Si le locataire veut restituer les locaux avant l'échéance du bail, il devra présenter au bailleur un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser. Le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du

bail, ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal.

La clause diplomatique introduit une seconde possibilité de restitution anticipée des locaux. Elle permet au locataire de dénoncer le contrat de bail pour la fin du mois qui suit celui pendant lequel il invoque la présente clause, cela sans présenter de locataire de remplacement.

Conditions d'application

Pour pouvoir faire usage de cette clause, le locataire doit être au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, c'est-à-dire être membre du personnel des missions permanentes et des organisations internationales reconnues. Sa nationalité n'a pas d'importance.

De plus, ledit locataire doit être transféré hors du canton de Genève ou de Suisse par son employeur et doit présenter à son bailleur une pièce émanant dudit employeur confirmant ce transfert. Cela vaut



► **Un contrat de bail peut être résilié plus facilement, sous certaines conditions.**

également lorsque le locataire est licencié. Là aussi il devra présenter une pièce justificative émanant de son employeur. La dénonciation du bail interviendra alors pour la fin du mois pour lequel le licenciement est effectif.

Ladite clause s'applique également à l'occupant du logement qui n'en serait, par hypothèse, pas le locataire. Pour cela, l'occupant doit impérativement être spécifiquement désigné par le contrat de bail.

Si le locataire use de la clause diplomatique, il pourra être libéré de manière anticipée, mais devra, en plus du loyer et des charges restant dus jusqu'à la restitution des locaux pour l'échéance susmentionnée, verser une indemnité pour rupture anticipée du contrat de bail équivalant à trois mois de loyer et charges. L'indemnité sera toutefois réduite à concurrence de la perte effective de loyer si l'appartement peut être reloué moins de trois mois après sa libération effective par le locataire.

L'usage de ladite clause est également limité dans le temps, puisque le locataire ne peut pas en faire usage avant la fin de la première année de location.

Modifications possibles

Bien entendu, ladite clause peut être aménagée par les parties au contrat de bail. Il faudra, pour ce faire, le prévoir formellement dans les conditions particulières en précisant déroger aux conditions générales.

Ainsi, vous pouvez, par exemple, décider que cette clause s'applique à votre locataire, employé d'une multinationale, même s'il n'est pas au bénéfice d'une carte de légitimation délivrée par le Département fédéral des affaires étrangères.

Vous pouvez aussi renoncer à l'application de cette clause, même si votre locataire est au bénéfice d'une telle carte de légitimation. Comme dit précédemment, il faudra, pour cela, veiller à bien ajouter dans les conditions particulières que les parties renoncent à la clause diplomatique prévue dans les conditions générales. ■

Brève

Loyers contrôlés et rendement abusif

Le prochain séminaire organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le 24 mars 2015 à la FER-Genève, 98, rue de Saint-Jean, de 9h à 12h, sur le thème «Loyers contrôlés et rendement abusif». Le programme est le suivant:

- **Loyers contrôlés et pratiques administratives**, par M^e François Bellanger, professeur à l'Université de Genève et avocat associé en l'Etude Poncet Turretini Amaudruz Neyroud & Associés.
- **Présentation et analyse de l'arrêt du Tribunal fédéral du 25 septembre 2014 (1C_500/2013)**, par M^e Dominique Burger, avocate en l'Etude Ming Halperin Burger Inaudi.
- **Calcul de rendement net/brut selon le droit du bail**, par M^e Claire Bolsterli, avocate associée en l'Etude Cramer-Salamian.

Renseignements complémentaires, tarifs et inscription: www.cgionline.ch (rubrique cours et séminaires).

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconseils.ch
Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition, le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous. Pour devenir membre: www.cgionline.ch

■ Ville de Genève

Sandrine Salerno: équilibre budgétaire et achat de terrains

Sandrine Salerno (parti socialiste) a été conseillère municipale de 1999 à 2007, date de son élection au Conseil administratif. Réélue en 2011, elle a été Maire de Genève en 2010 et 2013. Elle préside le Département municipal des finances et du logement.

- *Quel bilan tirer de la dernière législature?*

- C'est ma deuxième législature, différente de la précédente avec l'entrée du MCG, un Conseil municipal à droite et un Conseil administratif à gauche. Cet équilibre politique modifié nous a obligé à travailler d'une manière différente. Année après année, je n'en ai pas moins fait passer mes budgets, sans réduire les prestations publiques. Le travail de désendettement de la Ville s'est poursuivi et depuis 2007, la dette a diminué de 325 millions. Parallèlement, nous avons accru l'effort de solidarité notamment en maintenant les aides financières aux aînés dans la précarité et en attribuant 1,5 million de plus pour financer des projets de développement dans les pays du sud. A 0,62% du budget, l'aide au développement est proche de notre objectif de 0,7%.

- *Dans le domaine du logement, quels ont été les points forts de cette législature?*

- La législature précédente avait été marquée par la réforme de la Gérance immobilière municipale. Dernièrement, j'ai obtenu une dotation de 35 millions pour la

Fondation pour le logement social, qui permettra de construire 700 logements. Nous avons aussi fait approuver l'acquisition et l'ouverture d'un foyer pour les femmes et les enfants fuyant la violence domestique ou la précarité. Le foyer, situé dans l'ancienne maison de détention de Riant-Parc, sera géré par l'association Au Cœur des Grottes.

- *Et dans d'autres domaines?*

- La Ville est très engagée sur les questions de lutte contre les discriminations et de promotion de l'égalité entre hommes et femmes. Nous sommes la première ville à avoir créé, au budget 2013 un poste pour un fonctionnaire qui travaille sur les questions liées à la lutte contre l'homophobie. Chaque année, il y a des campagnes de communication sur les discriminations liées au sexe ou à l'orientation sexuelle. Nos réflexions et actions s'appuient aussi sur un milieu associatif très riche et diversifié.

- *Vous portez aussi l'accent sur les finances publiques...*

- Le «ticket» socialistes et verts mise sur des recettes fiscales



YDGE

► **Sandrine Salerno: «La Ville participe largement à l'effort commun (en matière de construction de logements)».**

stables pour garantir les prestations et la cohésion sociale. L'un ne va pas sans l'autre, et il faut faire comprendre cela aux citoyens. On ne peut pas payer moins d'impôts et créer plus de places de crèche. D'une manière générale, le citoyen est de plus en plus demandeur de prestations publiques dans tous les domaines, y compris dans la

sécurité où l'effort en faveur du Service d'intervention et de secours et de la police municipale a été très important.

- *Une partie de la population est paupérisée, et ne peut payer les loyers usuels.*

- Oui. C'est pourquoi la Ville de Genève possède près de 5000 logements, dont 95% sont à caractère social, et qu'elle finance sa Fondation pour le logement social afin d'en construire de nouveaux.

- *Mais il manque des terrains pour construire...*

- C'est vrai, mais la Ville participe largement à l'effort commun. A l'heure actuelle, deux espaces vont accueillir des logements, le périmètre du CEVA et le PAV, notamment sur l'emplacement de la caserne. D'autres espaces existent, notamment au Petit-Saconnex et sur le périmètre de la Forêt à Varembe, ainsi qu'à Malagnou où nous achetons des parcelles actuellement en Zone villas pour, à terme, construire du logement. ■

Propos recueillis par Mohammad Farrokh



Modules de formation

JURIDIQUE

Module III

FIXATION DU LOYER

Mardis 10 mars et 17 mars 2015
de 8h30 à 10h30

Renseignements et inscription
sur www.cgiconseils.ch / Cours & Séminaires



Trouvez la bonne adresse!
Mode, boutiques, restos, sorties, loisirs, services...
Contact: info@geneva-partners.ch